Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/4305

09. 04. 96

Antwort
der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Klaus-Jürgen Warnick, Rosel Neuhäuser und der Gruppe der PDS
— Drucksache 13/3968 —**

Werkswohnungen in Ruhla (Thüringen) und diesbezügliche Aktivitäten der Treuhand und Treuhandliegenschaftsgesellschaft

Am 31. Januar 1996 gab es im Kulturhaus der Thüringer Stadt Ruhla zwei Mieterversammlungen. Eingeladen hatten die Interessengemeinschaft Betriebswohnungen UWR Ruhla und die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH (TLG), Niederlassung Thüringen. Die zentrale Frage der Versammlungen war, wie es mit den 170 Werkswohnungen der Uhrenwerke Ruhla GmbH i. L. (UWR) weitergeht, wer wie privatisieren will und was auf die Mieterinnen und Mieter zukommt. Eine weitere Versammlung, an der auch wieder Politikerinnen und Politiker der Stadt, des Landtages sowie des Deutschen Bundestages teilnahmen, fand am 15. Februar 1996 statt.

Diesen Versammlungen ging folgendes voraus: Die Ruhlaer Uhrenwerke, seit dem 17. Juni 1990 eine GmbH, ging am 18. Februar 1992 in Liquidation. Liquidator wurde ein Herr Dr. P. Nachdem zwölf Rückübertragungsansprüche der Gebr. Thiel abgelehnt wurden, scheiterte ein Privatisierungsvorhaben der Werkswohnungen durch die Firma Dr. L. GmbH. Am 1. Januar 1995 wechselten der Liquidator. Herr G. aus Nürnberg übernahm die Geschäfte.

Per 1. Januar 1996 übernahm die TLG die Werkswohnungen, die Mieterinnen und Mieter erfuhren dies erst im nachhinein. Die TLG wechselte zum 1. Februar 1996 von dem Verwalter aus Seebach zur PRÄZISA GmbH in Erfurt – das sind 80 km Entfernung zwischen den Wohnungen und dem Verwalter – und beauftragte die IMMCON GmbH, Niederlassung Gera, mit der Privatisierung der Wohnungen in Ruhla. In den Versammlungen wurde deutlich, daß bis zum 31. Januar 1996 keine Abstimmungen zwischen der TLG und den Vertretern der Stadt über die Zukunft der Wohnungen stattgefunden hatten. Die Gemeinde Seebach – so der Vertreter der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft – bemüht sich bereits seit 1991 vergeblich um die Übernahme der 40 in Seebach liegenden UWR-Wohnungen.

19 % der Mieterinnen und Mieter der UWR-Wohnungen sind arbeitslos, 61 % sind Rentnerinnen und Rentner. Demzufolge ist kaum verwunderlich, daß in den Meinungsäußerungen und Fragen an das Podium nicht die Freude über die Mitteilung, die Wohnung kaufen zu können, son-

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 3. April 1996 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

dem die Sorge und Angst um das zukünftige Wohnen zum Ausdruck kamen. In den Versammlungen wiesen Mieter darauf hin, daß diese in den 30er und 50er Jahren erbauten Wohnungen durch das Werk und die dort Beschäftigten bezahlt wurden (die Wohnungen sind altschuldenfrei) und nun die Mieterinnen und Mieter die Wohnungen zum zweiten Mal bezahlen sollen.

Der Referent für Wohnungsprivatisierung der TLG Erfurt, Herr Sch., konnte den Mieterinnen und Mietern auf zahlreiche Fragen hin am 31. Januar 1996 lediglich mitteilen, daß die TLG per 1. Januar 1996 die Wohnungen von der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) übernommen habe. Eine Wertermittlung, ein Kaufpreis oder andere finanztechnische Vorgänge im Zusammenhang mit der Übernahme gab es nicht und sind auch nicht erforderlich, da beide Unternehmen – die TLG und die BvS – dem Bundesministerium der Finanzen unterstehen, der Finanztopf also der gleiche sei. Nicht beantworten konnte die TLG die Frage der Anwesenden, was mit den bisherigen Mieteinnahmen geschehen ist und wo die Mehreinnahmen von fast 1 Mio. DM geblieben sind? Die Empfehlung von Herrn Sch. an die Mieter, sich mit diesen Fragen doch an den bisherigen Liquidator zu wenden, war als Antwort weder befriedigend noch ernst zu nehmen. Auch Freiherr von Holzschuber erklärte am 15. Februar 1996 für die TLG, daß die TLG keinen Zugriff auf die Unterlagen der bisherigen Eigentümer hat und daher keine Auskunft dazu geben kann. Seine abschließende Bemerkung: „Wir haben Marktwirtschaft, Mieteinnahmen werden gewinnbringend angelegt, das ist normal" (siehe „Mitteldeutsche Allgemeine" vom 16. Februar 1996), empörte die Anwesenden vollends. Nach Aussagen des Liquidators soll die „verschwundene" Million zur Kostendeckung von Abriß, Altlastenentsorgung, Sozialplan usw. der UWR verwandt worden sein. Das würde bedeuten, daß statt mit Mieteinnahmen dem weiteren Verfall der Häuser zu begegnen, die überwiegend „abgewickelten" und arbeitslosen Mieterinnen und Mieter mit der Mietzahlung den Abriß ihrer früheren Arbeitsstätte mitfinanziert haben und nach Abschluß der Privatisierung (als Eigentümer oder auch als Mieter) die unterlassenen Sanierungsarbeiten und deren Folgen noch einmal bezahlen müssen.

Auf die Frage der Anwesenden, was der von der TLG eingesetzte Verwalter – die PRÄZISA – (mit den Mieteinnahmen) über die laufende Verwaltung und Notreparaturen hinaus bis zum Abschluß einer Privatisierung zu tun gedenkt, gab es weder eine Antwort vom Verwalter noch von der TLG.

1. Wie hoch waren die Mieteinnahmen (Nettokaltmiete) für diese 170 Werkswohnungen in den einzelnen Jahren zwischen 1990 und 1995, und wie hoch waren die Kosten für die Bewirtschaftung, Instandhaltung, Instandsetzung, Sanierung usw.?

   Kann die Bundesregierung die Schätzungen der Mieter bestätigen, nachdem den Mieteinnahmen von ca. 1,84 Mio. DM in den letzten fünf Jahren lediglich Aufwendungen in Höhe von ca. 900000 DM gegenüberstehen?

   Was ist dann mit den darüber hinausgehenden Mieteinnahmen geschehen?

   Welche Regelungen gibt es zwischen der Treuhand bzw. deren Nachfolger und den Liquidatoren zu diesen Fragen?

Die Höhe der jährlichen Brutto-Mieteinnahmen, in denen Neben- und Betriebskosten sowie umlagefähige Modernisierungskosten enthalten sind, und der zugehörigen Aufwendungen ergibt sich aus nachstehender Tabelle:

	2. Hj. 1990	1991	1992	1993	1994	1995	Summe
Mieterträge DM	37 477	80 953	187 121	488 075	560 331	673 438	2 027 395
Aufwendungen DM	78 574	192 244	369 955	266 515	715 630	744 729	2 367 647
Überschuß DM	– 41 097	– 111 291	– 182 834	+ 221 560	– 155 299	– 71 291	– 340 252

Die Aufwendungen beinhalten im wesentlichen

- Teilsanierung und Erneuerung von versorgungstechnischen Leitungen für Elektrizität, Gas und Wasser,
- Teilmodernisierung von Sanitärobjekten und Einbau von Heizungen,
- Havarie- und Notreparaturen und
- Gutachterkosten zur Ermittlung der Verkehrswerte.

In den Jahren 1990 bis 1995 wurde ein Fehlbetrag von insgesamt ca. 340 TDM aus der Vermietung der Wohnungen erwirtschaftet. Die Schätzungen der Mieter können daher nicht bestätigt werden.

Die Aufwendungen und Mieterträge werden bis zum Abschluß der Liquidation von den Unternehmen getragen. Sie beeinflussen deren Liquiditätsbedarf, der durch die BvS sichergestellt wird.

2. Zu welchen Konditionen wurden die Wohnungen vom Liquidator bzw. der BvS an die TLG übergeben?

   Erfolgte eine Wertberechung und eine Abrechnung über Mieteinnahmen und Ausgaben für die Werkswohnungen vom Liquidator bzw. der BvS gegenüber der TLG?

Für die Übertragung der Immobilien im Rahmen des Vermögenszuordnungsverfahrens hat die TLG einen Kaufpreis in Höhe des Übertragungswertes zu entrichten, der durch Gutachten einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ermittelt wird.

Wie bei Lastenwechsel im Immobilienbereich üblich, erfolgt eine Abrechnung der Aufwendungen und Erträge zum Besitzübergang, dem 1. Februar 1996. Die nach dem 1. Februar 1996 entstehenden Ansprüche auf Mieterträge stehen der TLG zu, ebenso hat sie die Kosten zu tragen.

3. Ist mit der Übernahme der Wohnungen eine Veränderung im Grundbuch erforderlich?

   Wer ist laut Grundbuch Eigentümer bzw. Besitzer der UWR-Wohnungen?

   Wer trägt die Kosten für Grundbuchveränderungen, Notar und weitere anfallende Gebühren im Zusammenhang mit dem Besitzerwechsel?

Die TLG wird als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen.

Derzeit noch eingetragener Eigentümer der UWR-Wohnungen sind die Uhrenwerke Ruhla GmbH.

Für die Eintragung der TLG in das Grundbuch fallen weder Notarkosten noch sonstige Gebühren an, da der Eigentumsübergang auf Grundlage eines Vermögenszuordnungsbescheides erfolgt.

4. Wie erlangten die IMMCON den Privatisierungsauftrag sowie die PRÄZISA den Verwaltungsauftrag für die Wohnungen der UWR (öffentliche Ausschreibung, gezielte Vergabe durch die TLG oder...)?

Weil die Wohnimmobilien der TLG auf mehr als 8000 Standorten in den neuen Bundesländern verteilt sind,, ist sie auf Verwalter angewiesen, die nach einheitlich vorgegebenen Standards handeln und durch EDV-Verbund eine transparente Hausbewirtschaftung gewährleisten. Zur effizienten Steuerung und Kontrolle sind deshalb vertraglich gebundenen Wohnungsverwaltungsgesellschaften Regionen zugeordnet. Für den Bereich Ruhla ist die PRÄZISA Wohnanlagen GmbH zuständig.

In ähnlicher Weise bedient sich die TLG für die Wohnungsprivatisierung erfahrener Vertriebspartner, die mit den Besonderheiten des Grundstücksrechtes der neuen Bundesländer und dem Wohnungseigentumsgesetz vertraut sowie bezüglich der TLG-spezifischen Mieter- und Finanzierungsberatung geschult sind. Die Firma IMMCON GmbH ist seit mehreren Jahren als Vertriebspartner für die TLG tätig, insbesondere in der Region Sachsen und Thüringen.

5. Warum wechselte die TLG den Wohnungsverwalter per 1. Februar 1996, obwohl die BvS der TLG in einem Schreiben vom 17. November 1995 ausdrücklich vorschlug, den bisherigen Verwalter aus Seebach zu belassen (was für die Mieter u. a. den dritten Wechsel des Kontos zur Mietzahlung bedeutet)?

Da eine den TLG-Anforderungen für die Wohnungsverwaltung genügende EDV-Ausstattung nebst Schulung sich erst bei einem wesentlich größeren Verwaltungsbestand als den 170 EWG-Wohnungen für Verwaltungsgesellschaften lohnt, wäre eine Fortführung der Wohnungsverwaltung durch den Verwalter aus Seebach wirtschaftlich nicht sinnvoll gewesen. Im übrigen wird auf die Antwort zu Frage 4 verwiesen.

6. Ist die Bundesregierung der Auffassung, daß es reicht, wenn die TLG bzw. von ihr beauftragte Unternehmen bis zur abschließenden Privatisierung der UWR-Wohnungen nur die laufende Bewirtschaftung der Wohnungen und Notreparaturen durchführen und damit einen weiteren Verfall der Wohnungen in Kauf nehmen?

Die Aussage, die Bundesregierung oder die TLG nähmen einen Verfall von Wohnungen in Kauf, ist falsch. Richtig ist vielmehr, daß zum Erhalt der Wohnungen erforderliche Reparaturen durchgeführt werden. Die TLG hat allein im Jahr 1995 für Instandsetzungsmaßnahmen an Wohnungen insgesamt 48 Mio. DM aufgewendet.

Davon unabhängig zu betrachten sind reine Modernisierungsmaßnahmen, die in den meisten Fällen vom Wohnungskäufer als neuem Eigentümer nach dessen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten durchgeführt werden. Nur auf dieser Grundlage war es der TLG möglich, die zügige Privatisierung der Wohnimmobilien vorrangig durch Verkauf an die Mieter voranzutreiben.

7. Warum wurde auf das Angebot der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Seebach, die in ihrem Einzugsgebiet liegenden 40 UWR-Wohnungen zu übernehmen, nicht reagiert?

Ein konkretes Angebot der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Seebach zum Erwerb von 40 Wohnungen liegt der TLG nicht vor. Erste Gespräche finden allerdings statt. Von einer ablehnenden Reaktion seitens der TLG kann daher nicht gesprochen werden.

8. Wie viele Mieterinnen und Mieter von den 170 UWR-Wohnungen haben bisher ihre Bereitschaft zum Kauf der Wohnung erklärt?

Zur Durchführung der Wertermittlung kam es im Februar 1996 zur Besichtigung von rund 120 Wohnungen (ca. 70 % des Bestandes). Dabei haben die Mieter von ca. 50 Wohnungen eine – unverbindliche – Kaufbereitschaft erklärt.

9. Was spricht aus Sicht der Bundesregierung dafür und dagegen, den Wohnungsbestand der ehemaligen Uhrenwerke Ruhla kurzfristig und unbürokratisch an die betreffenden Kommunen zu übergeben (zum symbolischen Preis, kostenlos oder sogar mit Zuschüssen zur Bewältigung von überfälligen Sanierungsarbeiten) und damit die Voraussetzungen zu schaffen, daß die Kommunen vor Ort gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern sowie den örtlichen Wohnungsunternehmen die geeignetste Lösung für den Wohnungsbestand treffen kann?

   Wie hoch wären (bei einer kostenlosen Übergabe) die Einnahmeverluste für den Bund bzw. die zusätzliche Belastung des „Erblastentilgungsfonds" einerseits und die Einsparungen beim Bund bzw. der TLG andererseits?

Nach den mit dem Bundesministerium der Finanzen abgestimmten TLG-Richtlinien muß die TLG Liegenschaften zum Verkehrswert veräußern. Eine Überlassung von Immobilien zu einem den Verkehrswert unterschreitenden Preis ist daher nicht möglich.

Eine Abgabe von Wohnungen unter Wert an Einzelne oder auch Kommunen würde eine willkürliche Umverteilung von Vermögen darstellen und einzelne Gruppen zu Lasten der Steuerzahler begünstigen. Der Vorschlag würde zudem die durch die TLG angestrebte Bildung von privatem Wohnungseigentum behindern.

Die Bundesregierung hat die TLG mit der Privatisierung von rund 150 000 Wohnungen ehemaliger Treuhandunternehmen beauftragt, von denen bisher 70 000 Wohnungen sozialverträglich privatisiert wurden. Sie sieht deshalb keine Veranlassung, von dem insgesamt erfolgreichen Konzept abzuweichen und hält die Wohnungsprivatisierung der TLG für das geeignete Mittel einer sozialverträglichen Privatisierung. Dieses schließt bei entsprechender Interessenlage der Mieter den Kauf von Wohnungen durch Kommunen zum Verkehrswert nicht aus.

Die Einnahmeverluste des Bundes bei einer entgeltfreien Übertragung der Wohnungsbestände der TLG in Ruhla auf die Kommune würden mittelbar in Höhe des Verkehrswertes liegen. Dieser wird z. Z. ermittelt und liegt schätzungsweise bei 3 Mio. DM.

Der Erblastentilgungsfonds ist hiervon nicht betroffen, da ein Ausgleich von Vermögensverlusten der TLG über diesen Fonds nicht zulässig wäre.

Nennenswerte Einsparungen bei einem für den Käufer entgeltfreien und kostenlosen Übertragungsvorgang sind nach Sachlage weder beim Bund noch bei der TLG erkennbar.

Druck: Thenée Druck, 53113 Bonn, Telefon 91781-0
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333